PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

RMR de Toronto

Date de diffusion : Printemps 2006

Le Marché du Neuf Sera Animé en 2006
Les Mises en Chantier d'appartements en Copropriété au Premier Rang

En 2006, 39 900 habitations seront mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto. Ce niveau légèrement inférieur à celui affiché en 2005 demeure néanmoins bien au-dessus de la moyenne sur dix ans, qui avoisine 36 000. Ce repli s'explique par un ralentissement de la construction de maisons individuelles. En revanche, les mises en chantier de logements collectifs, notamment d'appartements en copropriété, devraient s'intensifier cette année.

Grâce à la croissance constante de l'emploi et des salaires réels, et aux coûts d'emprunt très faibles observés au cours des deux dernières années, la demande de logements pour propriétaire-occupant est demeurée forte. Les consommateurs sont restés confiants en leur capacité d'assumer les charges à long terme liées à l'achat d'une propriété. Leur optimisme à cet égard a permis de maintenir les achats de logements neufs à des niveaux très élevés. Selon RealNet et l'association des constructeurs d'habitations de la grande région de Toronto, le nombre de ventes sur plan est demeuré au-dessus de la barre des 40 000 en 2005.

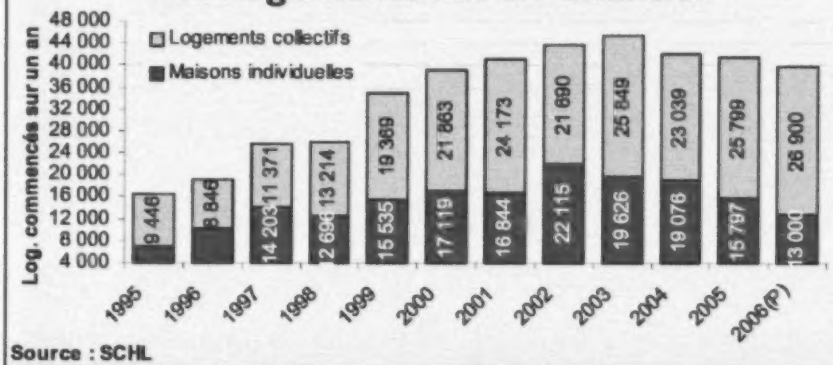
Depuis deux ans, les logements neufs achetés sont de plus en plus souvent des appartements en copropriété. En 2005, un nombre record de 17 693 appartements ont été achetés dans les bureaux de vente des promoteurs. Or, bon nombre des habitations vendues sur plan l'an dernier seront mises en chantier cette année. On prévoit que 17 500 appartements seront commencés, dont un nombre record d'unités en copropriété. La majeure partie de ces nouveaux logements seront bâtis dans l'ancienne ville de Toronto et dans les noyaux avoisinants, notamment au centre-ville de Mississauga et à North York.

L'accroissement de la demande d'appartements en copropriété tient essentiellement au prix élevé des habitations. En effet, comme le prix moyen des maisons individuelles et jumelées achevées et écoulées a augmenté à un rythme annuel bien supérieur au taux d'inflation au cours des trois dernières années, un grand nombre d'acheteurs ont opté pour un type de logement moins cher.

SOMMAIRE

1 Marché du Neuf
2 Marché de la Revente
3 Moteurs de la Demande Locale
3 Prévisions Relatives aux Taux Hypothécaires
5 Résumé des Prévisions

Il y aura plus de Collectifs Parmi les Logements Mis en Chantier



Source : SCHL

Jason Mercer, analyste de marché, SCHL
Tél. : 416-218-3410 Téléc. : 416-218-3314
jmercer@schl.ca

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Bien qu'il soit à la baisse, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait s'établir à 13 000 en 2006. La majorité des nouvelles maisons seront construites dans les régions autour de la ville de Toronto, en particulier dans celles de York et de Peel.

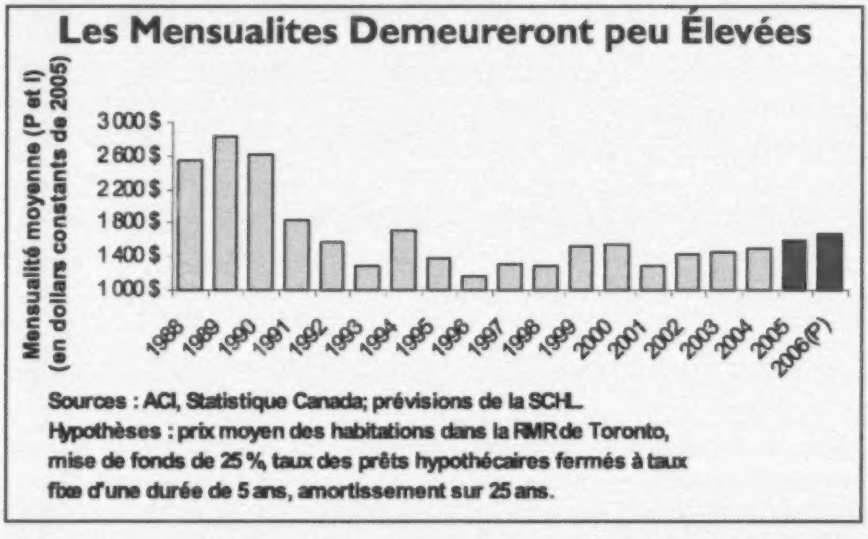
Un Marché de la Revente Vigoureux en 2006 Des ventes Quasi Records

La demande de logements existants se maintiendra à un niveau élevé dans la région de Toronto en 2006 : il y aura 84 000 transactions, soit seulement 2 % de moins qu'en 2005, année où un record de 85 673 ventes a été établi.

Même si la demande reste vive sur le marché de l'existant, il est important de noter que la période de croissance du cycle des ventes est terminée. La demande refoulée de logements pour propriétaire-occupant qui s'était accumulée durant les années de morosité économique – du début jusqu'au milieu des années 1990 – a été en grande partie satisfaite. La hausse du prix moyen des habitations et des coûts d'emprunt a fait monter progressivement le montant moyen des mensualités des propriétaires (principal et intérêt). Par conséquent, certains ménages ont remis en question leur décision d'acheter une propriété.

Davantage de Choix pour les Acheteurs

L'offre ne se comportera pas de la même façon que la demande. Les inscriptions de logements existants continueront d'augmenter cette année, car des propriétaires mettront leur habitation en vente pour déménager dans un logement tout neuf ou pour réaliser un gain important sur leur avoir propre foncier.



Comme la demande a plafonné et l'offre continue de croître, le rapport ventes-nouvelles inscriptions descendra à 53 %, alors qu'il se situait à 57 % en 2005. Lorsque ce rapport se maintient sous 55 % durant une longue période, le marché est considéré équilibré, c'est-à-dire que la progression annuelle des prix est plus proche de celle de l'inflation.

La Croissance des Prix Ralentira

Le prix de revente moyen des logements continuera de monter en 2006, mais à un rythme de 5,9 %, comparativement à 6,6 % il y a un an; il s'élèvera à 356 000 $.

La hausse des prix aura sur le marché de la revente un effet semblable à celui observé sur le marché du neuf. Un grand nombre d'acheteurs continueront de choisir un type de logement moins cher, à savoir un jumelé, une maison en rangée ou un appartement en copropriété. Dans plusieurs sous-marchés de la RMR, le marché demeurera favorable aux vendeurs dans ces catégories de logements. Le marché des appartements en copropriété demeurera particulièrement serré dans le centre de Toronto.

Les Mensualités des Propriétaires Resteront peu élevées

Le haut niveau du prix moyen des habitations a pour conséquence de déplacer la demande vers des types de logements moins chers, ce qui soulève des inquiétudes quant à la capacité du ménage moyen d'assumer, sans trop de mal, les frais de possession d'une propriété à Toronto. Lorsqu'on étudie la question, il est important de comparer non seulement les prix, mais également les mensualités des propriétaires, par rapport aux cycles précédents.

Sur le marché de l'habitation, les hausses de prix supérieures au taux d'inflation continueront d'être en bonne partie atténuées par le très bas niveau des taux hypothécaires. Même si on prévoit que ceux-ci augmenteront, le montant moyen des mensualités (principal et intérêt) corrigées en fonction de l'inflation demeura bas : il correspondra à environ

60 % du montant enregistré au pic du précédent cycle des prix sur ce marché, en 1989. Le bas niveau des mensualités continuera d'être un facteur déterminant de la demande quasi record de logements pour propriétaire-occupant en 2006.

Survol de l'économie

Croissance Constante de l'emploi

L'économie de la région de Toronto poursuivra son expansion en 2006. De nombreux secteurs d'activité afficheront une progression régulière de l'emploi et une hausse des salaires réels.

L'emploi devrait croître de 2 % au cours de la prochaine année. Bien qu'il s'agisse d'un taux nettement inférieur à ceux affichés à partir de la moitié des années 1990 jusqu'en 2001, il est important de noter que le marché du travail est très serré dans la région de Toronto. Le taux de chômage est bas en comparaison des normes historiques, ce qui signifie que la majorité des personnes qui veulent travailler occupent déjà un emploi. Dans ce cas, la création d'emplois évolue habituellement en corrélation avec la croissance annuelle de la population. Au cours de la dernière décennie, la population de Toronto a augmenté d'environ 2 % par année. Il devrait encore en être de même.

La vigueur de la demande intérieure de biens et de services continuera de stimuler l'emploi dans le commerce, les finances, l'assurance, l'immobilier, ainsi que dans l'hébergement et les services de restauration. À l'échelle locale, les perspectives du secteur de la production de biens ne sont pas aussi favorables. Le ralentissement de la construction résidentielle se traduira par un plafonnement du niveau d'emplois. Le secteur de la fabrication, qui est tributaire des exportations, continuera d'éprouver des difficultés liées à la valeur élevée du dollar canadien. Les entreprises de ce secteur dépenseront davantage pour des mesures visant à accroître la productivité, comme l'achat de machines et de matériel, que pour l'embauche d'employés.

L'immigration sera le moteur de la croissance démographique

L'immigration internationale est le moteur de la migration dans la région de Toronto. Les réseaux ethniques en place et les occasions d'emploi dans plusieurs secteurs d'activité, plus nombreuses que dans bien d'autres régions métropolitaines du Canada, continuent d'attirer des migrants venant d'autres pays. Après avoir chuté en 2003, le nombre d'immigrants optant pour Toronto s'est engagé de nouveau sur une pente ascendante. Par contre, les ménages qui quittent la région pour aller s'établir ailleurs en Ontario ou dans d'autres provinces atténueront l'effet qu'exerce l'immigration sur la croissance démographique globale. Le solde migratoire devrait monter à 70 000 personnes en 2006; il était de 65 000 personnes en 2005.

Prévisions Relatives aux Taux Hypothécaires

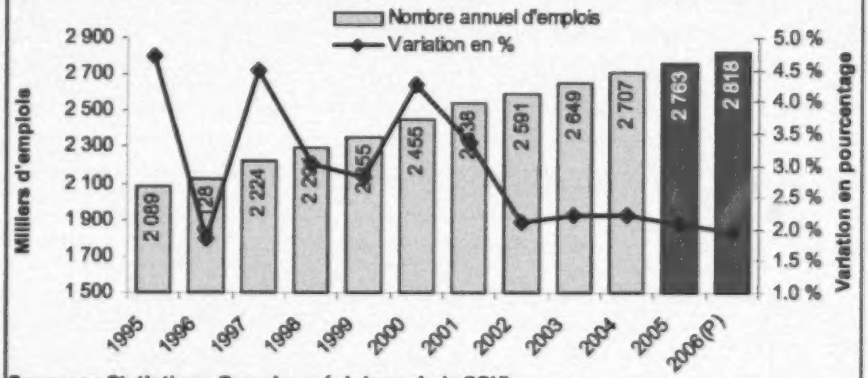
Cette année, l'inflation modérée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine aideront à limiter l'ampleur et la rapidité des hausses de taux d'intérêt et de taux hypothécaires au Canada.

Les taux hypothécaires, qui restent bas en comparaison des normes historiques, devraient s'élever graduellement pour gagner de 50 à 75 points de base en 2006. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 5,75 et 6,75 %, entre 6,00 et 6,75 %, et entre 6,25 et 7,25 % cette année.

Cependant, il convient de souligner que l'augmentation des taux hypothécaires affichés n'aura pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

Les bas taux hypothécaires continueront d'être un facteur positif qui alimentera la demande de logements pour propriétaire-occupant dans la région de Toronto au cours de la prochaine année.

L'emploi Continuera de Croître Régulièrement



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL.

Les Taux Hypothécaires Resteront Favorables

Sources : Banque du Canada; prévisions de la SCHL.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE TORONTO

MARCHÉ DU NEUF	2003	2004	2005	Var. en %	2006(P)	Var. en %
Mises en chantier						
Maisons individuelles	19 626	19 076	15 797	-17,2 %	13 000	-17,7 %
Jumelés	4 786	3 526	3 375	-4,3 %	3 000	-11,1 %
Maisons en rangée	5 749	5 873	6 516	10,9 %	6 400	-1,8 %
Appartements	15 314	13 640	15 908	16,6 %	17 500	10,0 %
Tous logements confondus	45 475	42 115	41 596	-1,2 %	39 900	-4,1 %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Ventes S.I.A.[®1]	79 366	84 854	85 672	1,0 %	84 000	-2,0 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.[®1]	132 819	145 023	151 352	4,4 %	159 000	5,1 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	59,8 %	58,5 %	56,6 %	-	52,8 %	-
Prix S.I.A.[®1] moyen	293 308 $	315 266 $	336 176 $	6,6 %	356 000 $	5,9 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	3,8 %	4,3 %	3,7 %	-	3,5 %	-
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Taux hypothécaire (1 an)	4.84%	4.59%	5.06%	-	6.27%	-
Taux hypothécaire (3 ans)	5.82%	5.65%	5.59%	-	6.43%	-
Taux hypothécaire (5 ans)	6.39%	6.23%	5.99%	-	6.78%	-
Milliers de personnes occupées	2 648	2 707	2 763	2,1 %	2 818	2,0 %
Migration nette (année de recensement)	63 347	59 673	65 000	8,9 %	70 000	7,7 %

Sources : SCHL, ACI, Statistique Canada et Banque du Canada.

[1]Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64321_2006_B01